

正念·用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.

央行二次降息背景及影响



深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co., Ltd.

市场研究部

2015年3月

2月28日，央行宣布降息，这是继去年11月22日之后第二次降息，利率降幅为0.25%；同时将存款利率浮动区间上限由基准利率的 1.2 倍扩大至 1.3 倍；由于存款利率浮动上限放大，浮动后的存款利率相对降息前降幅仅为0.05%，这意味着银行利差将缩减

降息前后利率变化

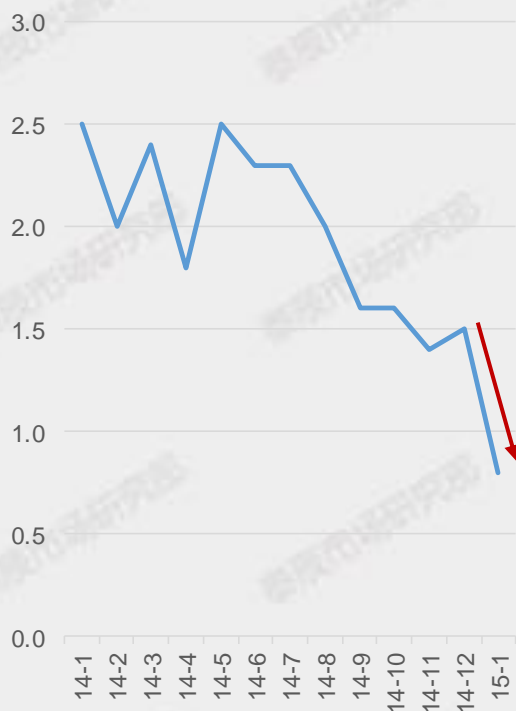
2月28日，中国人民银行宣布，决定自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。

- 金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%；
- 将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为**1.3倍**

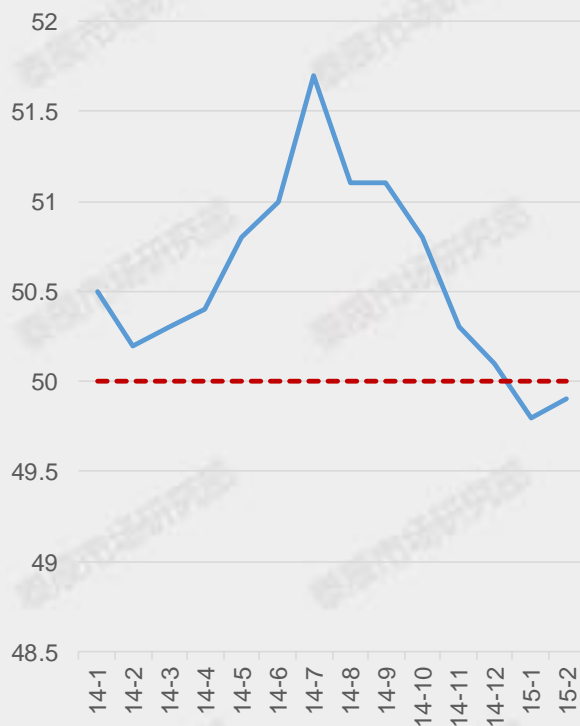
		首次降息 (2014-11-22)	二次降息 (2015-3-1)	变化幅度
活期存款		0.35	0.35	0
整存整取定期存款	三个月	2.35	2.10	-0.25
	半年	2.55	2.30	-0.25
	一年	2.75	2.50	-0.25
	两年	3.35	3.10	-0.25
	三年	4.00	3.75	-0.25
各项贷款	一年	5.60	5.35	-0.25
	一至五年	6.00	5.75	-0.25
	五年以上	6.15	5.90	-0.25
公积金 贷款	五年以下	3.75	3.50	-0.25
	五年以上	4.25	4.00	-0.25

年初数据显示：CPI增幅下滑，致使通缩风险加剧，物价下降导致实际利率上升，不利于投资消费；PMI指数低于荣枯线以下，经济下行压力增大；1月货币供应增速将至20年最低，亟需降息降低企业融资成本、促进消费，进而抑制经济下行压力

CPI增幅变化



PMI指数变化



M2增速



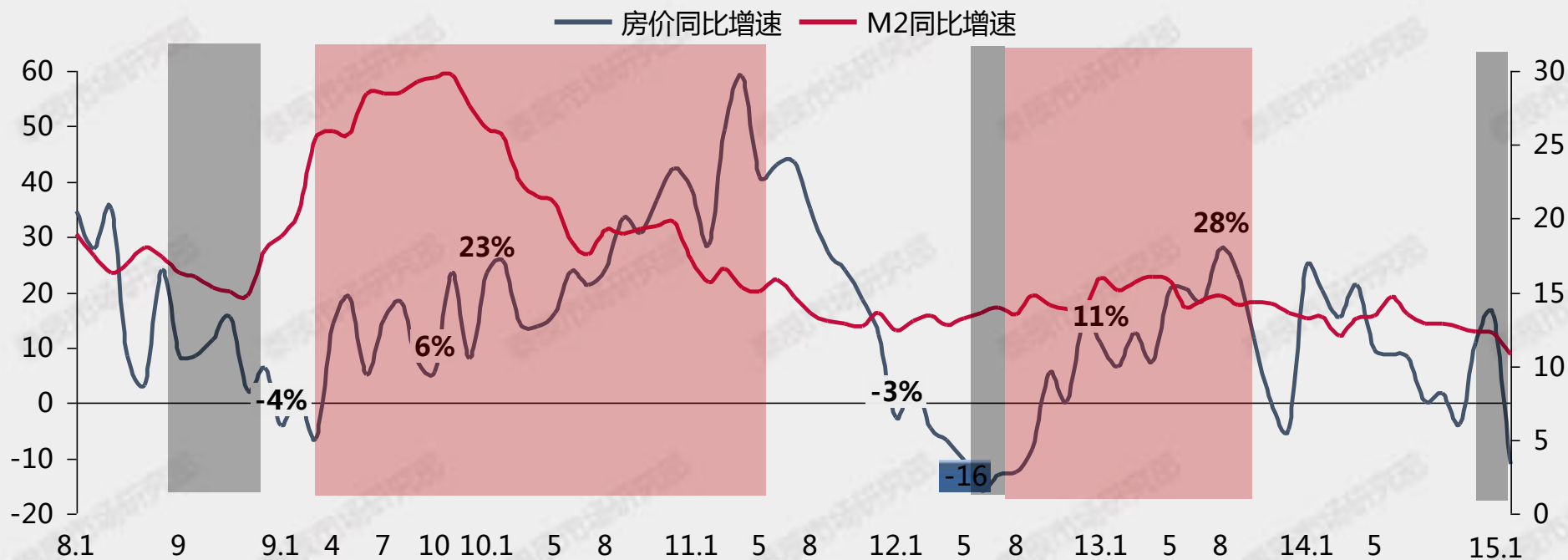
1月份CPI增幅0.8%，通缩风险加剧，物价下行导致实际利率上升，不利于投资消费；

2月份PMI为49.9，低于荣枯线以下，春节期间地产销量低迷，经济下行压力增大；

1月份M2增速降至10.8%，为20年来最低，货币供应量萎靡，亟需降息激活；

在08及10年两次降息周期中，郑州商品房单月房价同比增速均出现连续数月的增速，由于房地产市场进入下半场，去库存依旧是主题，此次降息周期所带来的房价增长受限

2008-2015.1月郑州房价单月同比增速与M2单月同比增速



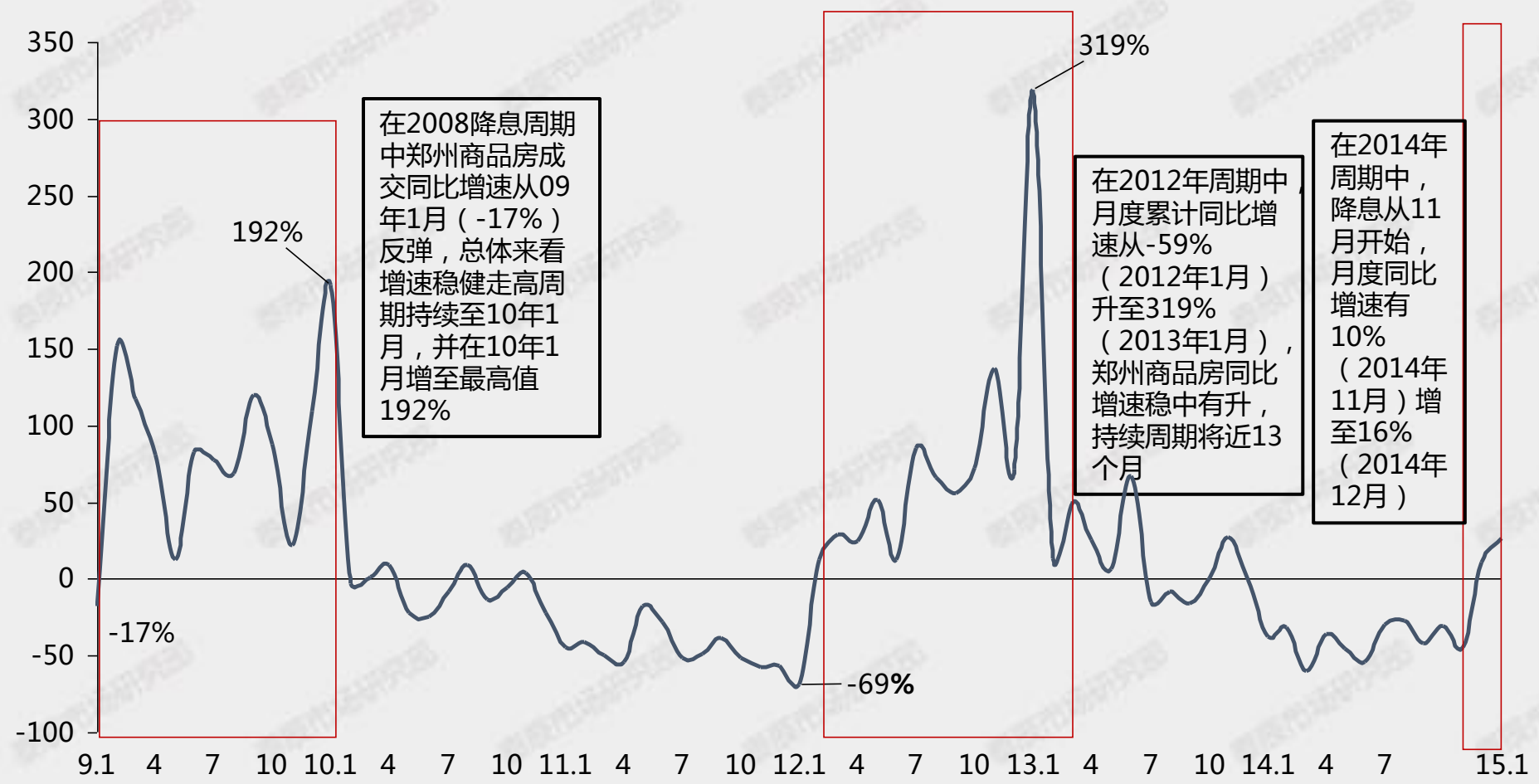
在2008年降息周期中，郑州与全国房价规律相同，相对于M2变化滞后6个月，房价同比增速从09年3月-4%开始反弹，维持正增速持续将近12个月

在2012年周期中，M2月度同比增速波动不大，基本一直稳定在13%-16%，郑州商品房房价同比增速从12年6月-13%稳中有升增至13年8月28%，持续维持了近14个月

在2014年周期中，郑州商品房房价同比增速从14年11月11%增至14年12月16%

在08及10年两次降息周期中，郑州商品房成交量均有连续数月的大幅提升；由于供求关系发生变化，本次降息周期所能带来的成交增幅与往年相比将有所收窄

郑州2009-2015.1月商品房成交月度同比增长率



此次降息有利于稳定房地产市场复苏态势，降低房企的财务费用及融资成本，房企投资意愿将得到改善；购房者购房成本的下降，也将提高购房者的消费意愿；由于去库存压力严峻，房价上涨空间有限

对房地产市场影响：

房地产市场复苏依旧走弱，加之不动产登记负面心理影响，此次降息，有利于稳定房地产市场复苏态势，由于降息政策力度有限，对整体市场提振作用不大，仍需后续宽松政策刺激

对开发商影响：

降息有利于降低企业的财务费用，对那些可获得贷款的房企（品牌房企）来说，降息可有效降低融资成本，但对贷款可得性较低的企业来说，降息影响并不大；同时基于宽松预期，开发商投资意愿将改善

对购房者影响：

降息有效降低购房者的购房成本，亦将改善购房者的心理预期，提高购房者的房产消费意愿，因此，短期内将会新增客户入市签约

对房价影响：

房价受结构性供求及预期决定，截止2014年年末，全国商品房待售面积为62,169万 m^2 ，供求关系的重置，去库存压力严峻，使得房价难有明显改善上涨可能，但将会止跌回升

房价

部分客户期待房价下跌，针对性说辞如下：

去年是房地产市场最困难的时候，郑州也没有出现房价下跌，郑州的人口吸附力和发展前景都是二线城市最好的，今年再加上降准降息的利好，需求量会有上升，房价只会涨不会跌，所以趁现在房价还没涨，尽早入手；

签约客户

正在进行签约的客户，会比较关注合同利率执行情况；

项目应对：目前央行二次下调基准利率，您的购房成本有了明显下降，是签约的最佳时机，从目前的银行利率执行来看，更优惠的利率折扣可能很小，所以尽快签约是最好的选择；

意向客户

意向客户，结合房价说辞进行逼定：

郑州升值空间依旧存在，加之降息的利好，房价只会涨不会跌，现在趁着降息，贷款成本会下降，是最佳的购买时机；

此次降息并非宽松货币政策的终结。

经济增长低迷及通缩的加剧，将继续影响货币政策的持续放松，由于央行坚持中性适度的货币政策，因此货币政策的放松时机将高度依据经济数据的变化，“摸着石头过河”；

回顾08年及12年两次降息周期，均为连续多次降息降准，因此可以预判，年内再次出台降准、降息政策的可能很大。

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.Ltd

来自深圳·立足郑州·服务河南 提供值得信赖的房地产综合服务

地址：郑州市金水区金水大道299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

正念·用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.